

“Ley de Traspaso de los Residenciales”

Ley Núm. 55 de 20 de junio de 1996, según enmendada

(Contiene enmiendas incorporadas por las siguientes leyes:

[Ley Núm. 120 de 12 de septiembre de 1997](#)

[Ley Núm. 9 de 6 de enero de 1999](#)

[Ley Núm. 100 de 28 de julio de 2010](#))

Decrétase por la Asamblea Legislativa de Puerto Rico:

Artículo 1. — Título. (17 L.P.R.A. § 731 nota)

Esta Ley será conocida como “Ley de Traspaso de los Residenciales”.

Artículo 2. — Definiciones. (17 L.P.R.A. § 730)

Para propósitos de esta Ley, los términos a continuación tendrán el significado que aquí se consigna, a menos que de su texto claramente se desprenda otro significado:

(a) "**Administración**", la Administración de Vivienda Pública de Puerto Rico.

(b) "**Administrador**", el Administrador de la Vivienda Pública de Puerto Rico.

(c) "**Departamento**", el Departamento de Vivienda de Puerto Rico.

(d) "**Familia**", tendrá el mismo significado que tiene a tenor con las normas establecidas para el programa de vivienda pública de la Administración e incluirá personas solas elegibles, grupos familiares y remanentes de éstos últimos.

(e) "**HUD**", el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos, por sus siglas en inglés.

(f) "**Plan aprobado**" o "**planes aprobados**", plan que consigna la política pública y la reglamentación necesaria que regirá el traspaso de título preparado por el Departamento y aprobado por HUD conforme a los reglamentos federales aplicables, incluyendo, pero no limitándose al Reglamento para la implantación de la Sección 5(h) del Programa de Título de Propiedad para Vivienda Pública de la Ley de Vivienda de los Estados Unidos de 1937, según enmendada.

(g) "**Proyecto de vivienda pública**" o "**proyecto**", proyecto de unidades de vivienda pública desarrollado bajo el Programa de Vivienda Pública establecido en virtud de la Ley de Vivienda de los Estados Unidos de 1937, según enmendada.

(h) "**Secretario**", Secretario del Departamento de la Vivienda.

(i) "**Unidad de vivienda**", una estructura dedicada al uso residencial de una familia que puede incluir el terreno.

Artículo 3. — Creación del Programa. (17 L.P.R.A. § 731)

El Departamento de Vivienda y la Administración de Vivienda Pública ordenarán, establecerán y elaborarán, sin dilación innecesaria alguna, programas que provean para la disposición, mediante cualquier método apropiado de compraventa, de una o más unidades de vivienda con elementos comunes que comprendan la totalidad o parte de uno o más proyectos de vivienda pública ya existentes, ocupados, vacantes o de proyectos de nuevo desarrollo, incluyendo cualquier interés en los elementos comunes del proyecto de vivienda pública, mediante planes aprobados y sujeto a los términos y condiciones que apliquen, a compradores cuya capacidad económica permita sufragar las obligaciones financieras de la compraventa y la operación, mantenimiento y reserva.

El Secretario formulará la política pública que regirá los programas que provean para la disposición de los residenciales públicos y la reglamentación necesaria y velará por la ejecución de las mismas. El Administrador tendrá a su cargo la implantación, con la aprobación del Secretario, los reglamentos y procedimientos necesarios para el cumplimiento de esta Ley.

Ningún plan aprobado afectará o menoscabará los derechos, beneficios, responsabilidades y obligaciones que tenga cualquier inquilino de acuerdo a la reglamentación y a las leyes federales aplicables.

Artículo 4. — Elegibilidad de los compradores. (17 L.P.R.A. § 731a)

La elegibilidad de los compradores será establecida en el plan aprobado. Cualquier solicitud bajo esta Ley será atendida por separado de otras hechas bajo cualquier otro programa de vivienda. Una solicitud bajo esta Ley no menoscabará las oportunidades del candidato bajo cualquier otro programa de venta de viviendas del Departamento.

Artículo 5. — Opción de constituir regímenes de propiedad horizontal. (17 L.P.R.A. § 733a)

En aquellos casos donde el plan aprobado contemple la venta de unidades de vivienda a familias en edificios, la Administración podrá someter el edificio al régimen de propiedad horizontal. A esos fines, la Administración otorgará las escrituras matrices para la constitución de cada condominio, incluyendo los planos, tasaciones, reglamentos y demás documentos e instrumentos dispuestos por la [Ley Núm. 104 de 23 de junio de 1958, según enmendada, conocida como "Ley de Propiedad Horizontal"](#), o cualquier otra ley aplicable, así como cualquier otro documento que fuere menester para que quede inscrito el condominio.

En estos casos, la configuración de los condominios constituidos en virtud de esta Ley podrá variar de un residencial público a otro de acuerdo al plan aprobado para dicho residencial. La Administración determinará si se constituyen uno o más condominios por proyecto, teniendo en cuenta criterios de eficiencia operacional y haciendo uso de la flexibilidad en la creación de condominios que provee la [Ley de Propiedad Horizontal](#).

Artículo 6. — Creación del Consejo de Conversión de la Titularidad de los Residenciales. (17 L.P.R.A. § 734)

Por la presente se crea el Consejo de Conversión de la Titularidad de los Residenciales, adscrito a la Oficina del Gobernador, compuesto por los jefes de agencia que se enumeran a continuación, los que podrán designar un representante permanente al mismo, de entre su personal, que lo sustituya en aquellas ocasiones en que el miembro representado no pueda asistir a una reunión.

El Consejo estará compuesto por:

El Administrador de Vivienda Pública, que será su presidente.

El Presidente del Banco Gubernamental de Fomento.

El Secretario de Asuntos al Consumidor.

El Secretario de Desarrollo Económico y Comercio.

Un representante seleccionado por el Gobernador, de entre los presidentes de los Junta de Residentes.

Las agencias e instrumentalidades públicas que dirijan los integrantes del Consejo proveerán a éste el personal profesional así como los recursos físicos tales como equipo y personal necesarios para la ejecución de los propósitos de este Artículo, según los haya requerido el Consejo por acuerdo. Cuando no esté disponible algún personal profesional o de otro tipo que el Consejo estime necesario de entre el personal de las agencias miembros, éste podrá ser contratado mediante acuerdo de la mayoría de los miembros del Consejo, por períodos renovables de un año y por compensación fija.

A solicitud del Secretario, el Consejo lo asesorará y asistirá en la implantación de las disposiciones de esta Ley. A esos fines, el Secretario designará un Director de Programa para que le asista a él y al Consejo en el cumplimiento de las disposiciones de esta ley. El Gobernador podrá instruir el destaque del personal de cualesquiera de las agencias representadas en el Consejo. El Director coordinará su labor con el Secretario y los miembros del Consejo y tendrá todas las facultades y realizará todas aquellas encomiendas que le delegue el Secretario.

Artículo 7. — Disposiciones para la compraventa. (17 L.P.R.A. § 736a)

En aquellos casos donde el plan aprobado contemple la venta de unidades de vivienda a familias en edificios, el plan aprobado deberá contener disposiciones que establezcan el esquema de operaciones del proyecto, que incluirá elementos de administración, financiamiento y mantenimiento de los proyectos y la capacitación y adiestramiento de los residentes.

En estos casos, la escritura de compraventa contendrá disposiciones, requiriendo a los compradores que:

- 1) acepten la obligación y tengan la capacidad de realizar los pagos de operación, mantenimiento y reservas que le correspondan en ley llegado el momento en que haya que hacerlo;
- 2) acepten que se contraten los servicios de una entidad para propósito de operación y mantenimiento del edificio;
- 3) cuando aplique, se compromentan a cumplir con las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal, la escritura matriz y el reglamento del condominio;

4) se comprometan a recibir adiestramiento para hacer buen uso de la propiedad adquirida y para capacitarse en el sistema de vida comunitaria de los condominios.

Además, en estos casos la escritura de compraventa deberá contener las disposiciones siguientes, requiriendo a los compradores que:

a) dedicarán la vivienda para su residencia únicamente;

b) en caso de traspaso, el nuevo adquiriente deberá:

1) ser elegible bajo los términos de esta Ley y los reglamentos que al amparo de ésta se adopten; y

2) poder asumir la responsabilidad de contribuir a los gastos de administración y conservación.

c) la vivienda podrá ser hipotecada o dada en garantía solo con el consentimiento previo por escrito del Secretario y en favor de instituciones financieras aprobadas por éste. En caso de ejecución y venta en pública subasta, esta última se celebrará entre familias elegibles bajo los términos de esta Ley;

d) los traspasos o arrendamientos serán con el previo consentimiento, por escrito, del Secretario y según los términos de las normas, reglas y reglamentos que se adopten;

e) en la eventualidad de disolverse la familia, excepto por muerte, el título de la vivienda quedará en beneficio del grupo familiar remanente, de ser éstos elegibles. El valor del derecho del miembro familiar cuya ausencia ocasiona la disolución será determinado a base del valor en el mercado; disponiéndose que en casos de divorcio, el Tribunal con jurisdicción en el pleito deberá hacer estas determinaciones como parte de su disposición en el mismo. El Tribunal, al hacer las determinaciones que se disponen en este apartado, tomará en consideración las condiciones sociales y económicas, así como la capacidad de pago del grupo familiar que permanezca en el disfrute de la vivienda y;

f) la violación de cualquiera de las condiciones y restricciones dispuestas en este artículo, o de cualquier otra cláusula establecida en la escritura de compraventa, por parte del comprador, podrá conllevar la reversión del título de propiedad a la Administración; o el Secretario, de considerarlo conveniente, podrá solicitar cualquier remedio en ley que considere pertinente. Toda transacción realizada en violación de dichas condiciones no conferirá derecho legal alguno.

Toda escritura deberá contener disposiciones relativas a las servidumbres en equidad y condiciones restrictivas dirigidas al disfrute de la comunidad en general, tomándose en cuenta las características particulares de cada comunidad y las servidumbres ordinarias a favor de proveedores de los servicios de energía eléctrica, acueductos y alcantarillados, telefónicos y otros servicios que fueran menester para asegurar que los mismos se sigan proveyendo.

Los instrumentos públicos que se otorguen en virtud de o para cumplir con los fines y propósitos de esta Ley, estarán exentos del pago de derechos y aranceles prescritos para la inscripción de documentos, escrituras y demás operaciones en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico.

El Secretario podrá delegar, por escrito, en cualquier funcionario o empleado la responsabilidad de comparecer a la otorgación de las escrituras públicas que se realicen en virtud de esta Ley.

Artículo 8. — Aceptación de prestaciones y donaciones. (17 L.P.R.A. § 737)

La agencia titular de un residencial público en proceso de conversión o ya convertido a condominio, y los consejos de titulares de los condominios constituidos al amparo de esta Ley podrán recibir, para el programa de conversión establecido por esta Ley, prestaciones en dinero, o en especie de bienes o servicios tanto de entidades públicas como privadas.

Las corporaciones públicas y los municipios podrán donar, o proveer a tarifas reducidas especiales, bienes y servicios a la agencia titular de un residencial en proceso de conversión a condominio y a los Consejos de titulares. Nada de lo aquí dispuesto se interpretará en el sentido de limitar otros subsidios o tarifas especiales en vigor a la fecha de aprobación de esta Ley que se refiera a los residentes mismos.

Artículo 9. — Disposiciones Transitorias. (17 L.P.R.A. § 731 nota)

a) El Gobierno de Puerto Rico, a través de la que escoja el Consejo de Conversión, proveerá los gastos de mantenimiento a los condominios creados al amparo de esta Ley por un período sujeto a las condiciones que se establezcan por reglamento en atención a los requerimientos de ley y reglamento federales aplicables.

La Administración de Vivienda Pública pagará, en todo caso, la cuota de mantenimiento de cada apartamento que sea de su propiedad en los condominios creados al amparo de esta Ley.

b) El Departamento de Asuntos del Consumidor asesorará a los consejos de titulares constituidos en virtud de esta Ley en todo lo relativo a la operación de la [Ley de Propiedad Horizontal](#) y sus reglamentos, a la administración y mantenimiento de condominios, incluyendo la preparación de reglamentos de condominio modelo, contratos modelo y similares.

El Departamento de Asuntos del Consumidor asesorará a los condóminos en la constitución de los consejos de titulares que se constituyan en virtud de esta Ley, será responsable por la supervisión de las elecciones de los directores y oficiales del consejo de titulares y adjudicará los resultados de las mismas, y adoptará un reglamento para estos propósitos. El voto para la elección de los directores y oficiales del consejo de titulares será secreto.

El Departamento de Asuntos del Consumidor podrá recibir la colaboración del Departamento de Educación y otras agencias públicas en su gestión de la implantación de esta Ley que se le asigna. Asimismo podrá recibir fondos de entidades públicas y privadas, incluyendo del Gobierno Federal, que serán depositados en el fondo especial creado por la [Ley Núm. 104 de 23 de junio de 1958, según enmendada](#), para la implantación de esta Ley.

c) Los consejos de titulares constituidos en virtud de esta Ley podrán administrar directamente su condominio respectivo, así como los diversos servicios que se requieran para el mantenimiento y conservación adecuada de cada condominio, o podrán contratar los servicios de administración. En caso de contratar los servicios de administración, deberán contratar con preferencia estos servicios de una cooperativa de residentes del condominio o una corporación propiedad de trabajadores residentes de un condominio constituido al amparo de esta Ley. La Administración de Fomento Cooperativo o el Departamento de Asuntos del Consumidor, según se trate de cooperativas o corporaciones propiedad de trabajadores, proveerán la asistencia técnica necesaria para la organización de estas entidades. Ninguna cooperativa ni corporación propiedad de trabajadores podrá prestar servicios de mantenimiento y administración a condominios que sumen

más de 500 apartamentos. Estas condiciones se harán constar en cada escritura matriz y en cada escritura de donación.

d) El Director Ejecutivo del Consejo de Conversión bajo la dirección del Consejo, rendirá cada 6 meses un informe al Gobernador de Puerto Rico y a la Asamblea Legislativa en el cual se dé cuenta de la labor del Consejo y del cumplimiento con los propósitos de esta Ley. Asimismo, el Director Ejecutivo bajo la dirección del Consejo le hará al Gobernador, de tiempo en tiempo, las recomendaciones presupuestarias que estime pertinentes para cumplir con los propósitos de esta Ley.

e) Todas las agencias titulares de residenciales y el Consejo creado por esta Ley podrán aprobar todos los reglamentos temporeros que resulten necesarios para la implantación de ésta.

f) La Administración de Vivienda Pública o el Consejo, según sea el caso, realizará todas las gestiones necesarias con el Gobierno Federal, y convendrá todos los acuerdos y condiciones que exija dicho gobierno para la implantación de esta Ley.

g) Todas las agencias y corporaciones públicas del Gobierno de Puerto Rico o de los municipios realizarán todas las gestiones que le competan para la implantación de esta Ley, seguirán el debido proceso de ley y coordinarán sus gestiones a través del Consejo, el que podrá recabar su cooperación en la fase, etapa, o gestión que competa a cada agencia o corporación.

h) Toda condición o restricción dispuesta mediante escritura pública de compraventa realizada al amparo de la [Ley Núm. 131 de 1 de julio de 1975](#), derogada por la [Ley Núm. 120 de 12 de septiembre de 1997](#), prevalecerá con toda su fuerza o vigor.

Artículo 10. — Reglamentos. (17 L.P.R.A. § 739)

El Secretario adoptará los reglamentos necesarios y ejecutará todas las acciones administrativas y gerenciales para la implantación de las disposiciones de esta Ley.

Artículo 11. — (17 L.P.R.A. § 731 nota)

Se deroga la [Ley Núm. 131 de 1 de julio de 1975](#), conocida como "[Ley de Traspaso de Residenciales Públicos](#)".

Artículo 12. — Separabilidad. (17 L.P.R.A. § 731 nota)

Si alguno de los artículos, secciones, párrafos, oraciones, frases, o disposiciones de esta Ley fuera declarado inconstitucional por un tribunal con autoridad para ello, las restantes disposiciones permanecerán con toda su fuerza y vigor.

Artículo 13. — Vigencia.

Esta Ley entrará en vigor inmediatamente después de su aprobación.

Nota. Este documento fue compilado por personal de la [Oficina de Gerencia y Presupuesto](#) del Gobierno de Puerto Rico, como un medio de alertar a los usuarios de nuestra Biblioteca de las últimas enmiendas aprobadas para esta Ley. Aunque hemos puesto todo nuestro esfuerzo en la preparación del mismo, este no es una compilación oficial y podría no estar completamente libre de errores inadvertidos; los cuales al ser tomados en conocimiento son corregidos de inmediato ([email: biblioteca OGP](mailto:biblioteca OGP)). En el mismo se han incorporado todas las enmiendas hechas a la Ley a fin de facilitar su consulta. Para exactitud y precisión, refiérase a los textos originales de dicha ley y a la colección de Leyes de Puerto Rico Anotadas L.P.R.A.. Las anotaciones en letra cursiva y entre corchetes añadidas al texto, no forman parte de la Ley; las mismas solo se incluyen para el caso en que alguna ley fue derogada y ha sido sustituida por otra que está vigente. Los enlaces al Internet solo se dirigen a fuentes gubernamentales. Los enlaces a las leyes enmendatorias pertenecen a la página web de la [Oficina de Servicios Legislativos](#) de la Asamblea Legislativa de Puerto Rico. Los enlaces a las leyes federales pertenecen a la página web de la [US Government Publishing Office GPO](#) de los Estados Unidos de Norteamérica. Los enlaces a los Reglamentos y Ordenes Ejecutivas del Gobernador, pertenecen a la página web del [Departamento de Estado](#) del Gobierno de Puerto Rico. Compilado por la Biblioteca de la Oficina de Gerencia y Presupuesto.

Véase además la [Versión Original de esta Ley](#), tal como fue aprobada por la Legislatura de Puerto Rico.

⇒ ⇒ ⇒ Verifique en la Biblioteca Virtual de OGP la **Última Copia Revisada** (Rev.) para esta compilación.

Ir a: www.ogp.pr.gov ⇒ Biblioteca Virtual ⇒ Leyes de Referencia—RESIDENCIALES PÚBLICOS.